

de novembro de 1989, foi por ele com as seguintes parcelas: uma: contendo 327,00 m² de área construída e área de piscina, não computável 19,52 m².

III - TÍTULOS AQUISITIVOS E FILIAÇÕES

CLÁUSULA TERCEIRA:

Parágrafo Primeiro : O(A)P(A) do imóvel objeto do presente registro é o imóvel sito acima por força de "DAÇÃO EM PAGAMENTO" de INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS E OUTRAS AVENÇAS." Totalmente quitado, não levado a registro, datado de 10 de janeiro de 2007, celebrado com, Sr. PAULO HENRIQUE MONDO PEREIRA MATTOS, brasileiro, engenheiro, conforme declara portador da cédula de identidade RG. 15.840.788 e devidamente inscrito no CPF-MF Sob o nº 125.169.578-50, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da lei 6.515/77, com Sra. GISELLE MACEDO DE OLIVEIRA MATTOS, brasileira, arquiteta, portadora de Cédula de identidade RG nº 23.654.377-5-C, devidamente inscrita no CPF-MF Sob o nº 157.637.248-01, residentes e domiciliados na cidade de Barueri, na alameda Mar Egeu n.º 52 do Sociedade Residencial Alphaville Plus - no Estado de São Paulo, no qual cópia autêntica, do referido instrumento acompanhará o presente Instrumento.

Parágrafo Segundo : Os cedentes anteriores qualificados, parágrafo primeiro supra; adquiriram o imóvel objeto do presente através de um "INSTRUMENTO PARTICULAR COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA"; Totalmente Quitado, não levado a registro, assinado em 28 de outubro de 1996 com Sr. RICARDO TADEU PIETOSO, brasileiro, administrador de empresas, conforme declara portador da cédula de identidade RG. 4.510.810- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 226.403.048-47, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, com Sra. SUELI NUNES PIETOSO, brasileira, Do lar, portadora de Cédula de identidade RG nº 6.693.438 - SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/ MF sob o nº 226.403.048-47, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, na rua Fernão Dias, 128, apto 212 - pinheiros neste estado; cuja a cópia autêntica do referido instrumento também fará parte integrante deste instrumento.

Parágrafo terceiro : Fora cedido e transmitido aos cedentes, qualificados no parágrafo segundo supra, o imóvel objeto do presente, através da "ESCRITURA PÚBLICA" assinada em 21/12/1988, no tabelionato de Carapicuíba, L.293, fls. 206/213; no qual os cedentes anteriores eram: ESTEFANO ROBERTO CARRIERI; brasileiro, publicitário conforme declara portador da cédula de identidade RG. 8.039.841 e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 013.764.668, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, com Sra. CHRISTIANE OLGA BISCARDI MORELLI CARRIERI, brasileira, estudante, portadora de Cédula de identidade RG nº 16.993.788 - SSP/SP, devidamente inscritos no CPF/ MF sob o nº 013.764.668/21, "do casal" residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, na rua Guapiçu, n.280 - Vila Mariana neste estado; com anuência da então proprietária CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A. cuja a cópia "autêntica" da referida escritura, totalmente quitada, também fará parte integrante deste instrumento. assim como a via original da Matrícula n. 30.583, que constata em seus registros e averbações - sob n.6/30583 e n.07/30583 todas filiações anteriores mencionadas e não mencionadas; expedida pelo cartório de registro de imóveis de Barueri atualmente.

IV - DOS ÔNUS

CLÁUSULA QUARTA:

O CEDENTE declara que o imóvel objeto deste contrato não sofre restrições jurídicas de qualquer natureza; não pesando sobre ele qualquer ônus real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, respondendo pela evicção de direito. A não ser os impostos, já declarados e assumidos pelos CESSIONÁRIOS, neste ato como laudêmios e ITBIS e taxas, que são relativos a transações anteriores e serão recolhidos e pagos futuramente pelos CESSIONÁRIOS.

V - DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA QUINTA:

Assim, o CEDENTE, na qualidade de senhor e legítimo possuidor dos direitos aquisitivos na forma mencionada na cláusula segunda supra, submeteram à apreciação do "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3", o projeto arquitetônico de construção de uma Residência Uni - familiar, composta de 4 pavimentos sendo o primeiro de sub-solo para 2 vagas de garagem, o segundo as sala com 3 ambientes, lavabo, cozinha com copa e armários, despensa, lavanderia e quarto de empregados com banheiro, edícula para churrasqueira, piscina e jardim casa de máquinas, o terceiro composto de três dormitórios sendo 1 suíte com closet e hall social e o quarto e ultimo sótão (sala de tv/recreação) com 1 banheiro. Com planta devidamente aprovada no condomínio conforme planta, aprovada junto à Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, alvará de construção nº 3446/89 datado de 27 de novembro de 1989, um projeto com as seguintes características:- contendo 327,00 m² de área construída e área de piscina não computável 19,32 m².

Dita residência de nº 141 da Alameda Perequê, com as obras concluídas, ficando sob inteira e total responsabilidade dos CESSIONÁRIOS, todos os custos, taxas, despesas, emolumentos e necessárias providências para regularização da mesma, junto aos órgãos públicos competentes, inclusive a expedição e averbação do auto de conclusão "habite-se" pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.

VI - DA PROMESSA DE CESSÃO

CLÁUSULA SEXTA:

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o CEDENTE promete ceder e transferir, como de fato os têm, aos CESSIONÁRIOS, que os prometem receber, todos os direitos e obrigações que detêm sobre o lote ora objetivados, descritos e caracterizados na cláusula 1ª. (primeira) e nas condições termos da cláusula 7ª (sétima) a seguir.

VII - DO PREÇO

CLÁUSULA SÉTIMA:

O preço total certo e ajustado da presente transação (terreno e benfeitorias), é de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), que os **CESSIONÁRIOS** se obrigam a pagar ao **CEDENTE**, mediante as condições dos itens abaixo estabelecidas:

A-) Entrada :

R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) à serem pagos das seguintes formas:

a-1) 100.000,00 – cem mil reais, através de uma TED- Transferência eletrônica de dinheiro diretamente na conta-corrente do cedente de No. 86230-4 do Banco 237 - BRADESCO da Agência 1763-9, e Mais outra;

a-2) 30.000,00 – trinta mil reais, através de uma TED- Transferência eletrônica de dinheiro diretamente na conta-corrente de No. 150.505-0 do Banco 237 - BRADESCO da Agência 1382-0. Totalizando a entrada ou ainda:

Através da compensação do cheque de no.500.346 da conta-corrente No. 261317-0 do Banco 409 - UNIBANCO da Agência 7234. No valor integral de R\$130.000,00 – cento e trinta mil reais.

Ao qual o **CEDENTE** dará ampla, geral e irrevogável quitação. Após uma das formas de pagamento tiverem suas devidas compensações bancárias.

B-) Parcelas Mensais 1 - R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais), representadas por (60) sessenta parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada uma, sem juros sendo corrigidas anualmente pelo IGPM/FVG, todas numeradas descritas através de “notas promissórias”; assinadas pelos Cessionários, vencendo a (1ª) primeira em 15 novembro de 2008 e as demais sub-sequentes; sendo a última em 15 de novembro de 2013;

Parágrafo Único - Para comodidade do **CEDENTE** assim como dos **CESSIONÁRIOS**, o **CEDENTE** **AUTORIZA** o depósito mensal das parcelas do itens “B”, supra descritos ; diretamente em sua Conta-Corrente de No. 86230-4 e Agencia No.1763-9 do “do Banco BRADESCO S.A. No.237, em nome de João Bosco Ardisson, na data dos respectivos vencimentos; Sendo que após a compensação dos valores depositados será dada quitação irrevogável das parcelas. E assim sendo o **CEDENTE** se compromete a devolver todas as “Notas Promissórias” já pagas e assinadas pelos **CESSIONÁRIOS**, via correio diretamente mês à mês no endereço dos **CESSIONÁRIOS**.

VIII - DA POSSE

CLÁUSULA OITAVA:

A posse do imóvel objeto da presente será transmitida aos **CESSIONÁRIOS**, automaticamente na compensação dos valores, ou seja, na quitação das parcelas descritas na cláusula sétima anterior em seus itens “a-1 e a-2” ou ainda através da quitação pela da compensação dos cheques passando então, os **CESSIONÁRIOS** a responderem pelos impostos municipais, taxas e outros que vierem recair sobre o imóvel.

IX - DAS DESPESAS**CLÁUSULA NONA:**

A partir da imissão da posse, os **CESSIONÁRIOS** passarão a responder pelos impostos, taxas de vigilância e manutenção, contas de água, luz, gás, foros devidos a União Federal, e demais encargos que recaiam sobre o imóvel objeto do presente contrato, mesmo que lançados em nome do **CEDENTE** ou mesmo de terceiros. Por sua vez, responderá o **CEDENTE** por quaisquer débitos cobrados após a assinatura deste instrumento, mas que tenham fato gerador anterior a este ato; com exceção dos ônus existente já declarado e assumido pelos **CESSIONÁRIOS** na cláusula quarta e décima infra.

X - DA ESCRITURA DEFINITIVA**CLÁUSULA DÉCIMA:**

O **CEDENTE** recebendo tudo o que foi convencionado neste contrato, se obriga e se compromete o que desde já o faz a indicar e providenciar nos termos da lei, a outorga aos **CESSIONARIOS** ou a quem estes vierem a indicar, uma **PROCURAÇÃO PÚBLICA** com fins específicos para lavrar Escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto deste contrato em favor ao **CESSIONARIO** ou ainda sub-estabelecer escrituras, mandatos ou ainda autorizações a quem eles vierem a indicar. Todas as despesas decorrentes da outorga da escritura definitiva de venda e compra e cessão, além de seu respectivo registro, ITBI, taxas e emolumentos Cartorários, laudêmios e outros, correrão por conta exclusiva dos **CESSIONÁRIOS**; será o único responsável, o qual se obriga, assumindo, neste ato o compromisso de pagá-las, na data da efetiva da outorga da escritura definitiva.

XI - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:**

Cumpridas pelo **CEDENTE** toda a obrigação por ele assumida, o não pagamento pontual da parcela do preço estabelecida na cláusula sétima, poderá acarretar, a critério do **CEDENTE**, a rescisão da presente promessa de cessão, depois de cumpridas as exigências do Decreto-Lei nº 745 de 07/08/1969, ou seja, depois de concedido o prazo de noventa (90) dias, contados a partir do recebimento de notificação para os **CESSIONÁRIOS** purgarem a mora.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de rescisão contratual, decorrente da caracterização de inadimplência, perderá os **CESSIONÁRIOS**, a título de perdas e danos pré-fixados, a importância correspondente à 90% (Noventa por cento) do valor total da Entrada, descrito na cláusula terceira, facultado ao **CEDENTE** promover a devida compensação sobre o montante efetivamente pago. Entretanto, o **CEDENTE**, poderá, por mera tolerância, sem que este ato constitua novação ou alteração do presente contrato, receber a parcela em atraso, mesmo via cobrança judicial, que será acrescida de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e correção monetária calculada com

base no IGPM/FGV, desde a data do vencimento, até a data do efetivo pagamento, mais os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total, caso o débito venha a ser cobrado através de advogado ou administradora.

Parágrafo Segundo – Operada a rescisão da presente promessa de cessão, a posse do referido imóvel será devolvida imediatamente ao **CEDENTE**, livre de coisas e pessoas de forma que possam exercer a plenitude de direitos sobre o imóvel objeto deste instrumento, sob pena de configuração de esbulho possessório.

Parágrafo Terceiro: A inadimplência do **CEDENTE**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata a cláusula décima, por sua única e exclusiva responsabilidade, dará aos **CESSIONÁRIOS** o direito de pedir a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas pendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa. Em havendo necessidade, os **CESSIONÁRIOS** poderão pleitear suprimento judicial da assinatura do **CEDENTE**.

XII - DA TOLERÂNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Qualquer tolerância, de parte a parte no cumprimento das obrigações ora assumidas, não importará, jamais, em precedente, novação ou alteração de qualquer dispositivo contratual e será havida como mera liberalidade entre as partes.

XIII - DA DOCUMENTAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

O **CEDENTE** entrega neste ato aos **CESSIONÁRIOS**, os seguintes documentos:

- 1)- Certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Registro de Imóveis competente, bem como todos os títulos aquisitivos anteriores, particulares e público descritos na cláusula 3 em todos seus parágrafos com em cópia autêntica e original;
- 2)- Certidões Negativas dos Cartórios de Protestos da Comarca de seu domicílio e do imóvel, compreendendo o período dos últimos 05 anos;
- 3)- Certidões Negativas dos Distribuidores da Justiça Federal compreendendo o período dos últimos 10 anos;
- 4)- Certidões Negativas dos Distribuidores Cíveis da Comarca de seu domicílio e do imóvel, compreendendo o período dos últimos 10 anos;
- 5)- Certidões Negativas dos Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais da Comarca de seu domicílio e do imóvel, compreendendo o período dos últimos 10 anos;
- 6)- Certidões Negativas dos Distribuidores Trabalhistas da Comarca de seu domicílio e do imóvel, compreendendo o período dos últimos 10 anos;
- 7)- Certidões Negativas de Débitos Municipal, expedida pela Prefeitura do Município local;
- 8)- Certidões Negativas de Débitos Condominiais expedida pela Administração do condomínio;
- 9)- Xerox de seus documentos pessoais (RG. e CIC/CPF) devidamente autenticadas;

Parágrafo Primeiro - Se do exame da documentação completa apresentada pelo **CEDENTE**, resultar não ser possível efetuar os **CESSIONÁRIOS** uma aquisição sempre boa, firme e valiosa, a presente transação será rescindida de pleno direito, ocasião em que o **CEDENTE** se obriga a devolver todas as importâncias efetivamente pagas pelos **CESSIONÁRIOS**, devidamente corrigida pelo Índice do **IGPM/FGV**, desde a data do desembolso, até a efetiva devolução.

Parágrafo Segundo - Não obstante ao disposto no parágrafo anterior, qualquer apontamento positivo e que não desabone o **CEDENTE**, poderá esse apresentar os competentes e necessários esclarecimentos, através da exibição da certidão de objeto e pé.

XIV - DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

CLÁUSULA DECIMA QUARTA:

Ressalvado o disposto na cláusula décima quinta adiante, a presente promessa de cessão é celebrada em caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATAVEL**, extensivo aos herdeiros e sucessores dos contratantes, não comportando de parte a parte direito de arrependimento, ressalvado o disposto na cláusula décima segunda supra em seus parágrafos nº 1 e 2.

XV - DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Parágrafo primeiro - Operada a rescisão da presente promessa de cessão, a posse do referido imóvel será devolvida imediatamente ao **CEDENTE**, livre de coisas e pessoas de forma que possam exercer a plenitude de direitos sobre o imóvel objeto deste instrumento, sob pena de configuração de esbulho possessório.

Parágrafo segundo: A inadimplência do **CEDENTE**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata a cláusula décima, por sua única e exclusiva responsabilidade, dará aos **CESSIONÁRIOS** o direito de pedir a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas pendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causado em razão da citada recusa. Em havendo necessidade, os **CESSIONÁRIOS** poderão pleitear suprimento judicial da assinatura do **CEDENTE**.

XVI - DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Para reger as demandas oriundas do presente instrumento, as partes elegem como foro competente o da situação do imóvel, renunciando qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, pagando a parte vencida ao patrono da parte vencedora, honorários advocatícios, desde já, estipulados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

XVII - DAS DECLARAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

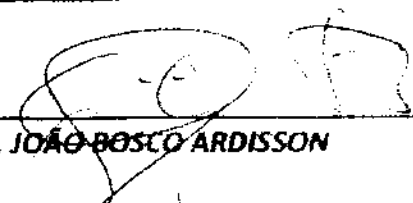
O CEDENTE declara, civil e criminalmente, sob as penas da lei, não existir ações reais ou pessoais reipersecutórias em relação ao presente imóvel e à suas pessoas que possam impossibilitar a presente transação.

OS CESSIONÁRIOS declaram, expressamente, que têm conhecimento e concordam que é condição essencial desta transação, a observância do regulamento a que estão obrigados todos os imóveis contidos no loteamento "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3" Tal regulamento será igualmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra e cessão e será cumprido pelos CESSIONÁRIOS e os seus sucessores, a que título o forem, de vez que, também, de todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cujos direitos ora são cedidos, deverá constar o regulamento imposto, sendo que as partes, desde já, autorizam "O Oficial do Registro de Imóveis competente" a proceder à inscrição destas obrigações, com averbação a presente.

E por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e finalidade, juntamente, com as duas testemunhas, abaixo nomeadas.

Barueri, 23 de outubro de 2008.

CEDENTE:



 Sr. JOÃO BOSCO ARDISSON

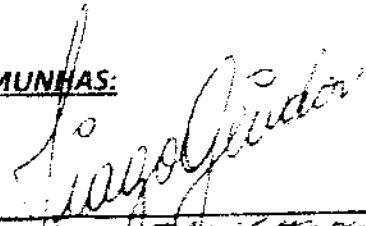
CESSIONÁRIOS:

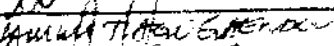
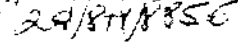


 Sr. LUIZ GUILHERME JULIAN DE ALMEIDA e 

 SRA. MARIELZA GALLUCCI DE ALMEIDA

TESTEMUNHAS:

1ª) 

 Nome: 
 R.G. nº: 

2ª) _____
 Nome: _____
 R.G. nº: _____

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente por LUIZ GUILHERME JULIAN DE ALMEIDA e MARIELZA GALLUCCI DE ALMEIDA em 23/10/2008 às 19:32, sob o número 10006089320198260068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000608-03.2019.8.26.0068 e código 2188888888.